

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0661397

תל שבע מתחם מגורים 3

דרום

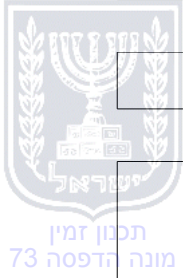
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תל שבע הוא ישוב הקבע הבדואי הראשון שהוקם בנגב. בשנת 2011 אושרה תכנית מתאר חדשה לתל שבע שמטרתה בין היתר "שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסייה וצרכיה, במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני". מתחם 3, נמצא בתחום תכנית המתאר מדרום לרובע 56, בשטח שברובו היה מיועד לעיבוד חקלאי.

שטח התכנית כ- 694 דונם והיא מצויה מדרום ומזרח לתכניות הבינוי המאושרות של הישוב. בחלקה הצפוני גובלת התכנית במתחם 4 שהינו בייעוד מתארי למגורים. חלק משטח המתחם בתביעות בעלות. חלק מתובעי הבעלות גרים במתחם וחלקם מיועדים לעבור לגור בו ממקומות אחרים. קיבולת המגורים בתכנית המוצעת הינה כ- 1,710 יח"ד.

יחידות הדיור מוצעות במספר דגמי מגורים: מגורים חד-ודו-משפחתיים, בנינים משותפים - מגורים ב' (4-5 קומות), ומגורים ג' (6 קומות).

מגרשי המגורים מתוכננים כך שהמגרשים בצפיפות נמוכה במרכז השטח, והמגרשים בבניה רוויה ממוקמים בהיקף השטח. בנוסף בתכנית ישנן הוראות המאפשרות מתן היתר למבני מגורים זמניים.

מבני המגורים מורכבים ככל האפשר מרחובות ללא מוצא, המעניקים יחידת שייכות למשפחה המורחבת. מבנים אלה בגדלים שונים. בסוף רחובות אלו מתוכנן שביל או שצ"פ המאפשר קישוריות עבור הולכי הרגל.

התכנית מייצגת שדרה מרכזית, אשר לאורכה מתוכננים רוב המגרשים הציבוריים, ביי"ס, גני הילדים והשצ"פים המוצעים בתכנית.

במרכז המתחם צומת מרכזית על השדרה וציר רוחב שמסביבה מרוכזים מוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים, לרבות פארק ברמה רובעית, אשר ממוקם במרכז השכונה. לידו בית ספר יסודי, אשר ייתן מענה לצרכים של המרקם הקיים בישוב.

מדרום לציר הראשי, שולי השטח המתארי של היישוב, ממוקמים שטחי ציבור למוסדות עירוניים ושטחים לפארק עירוני.

מערך השטחים הפתוחים במתחם תוכנן בהתאם לתדריך החדש, הם תוכננו בצמוד לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כך שיתאפשר בהם שימוש בהתאם.

הפרוגרמה למוסדות הציבור במתחם נקבעה בהתאם לתדריך הקצאות הקרקע החדש וייעדה שטחי ציבור עד רמת ביי"ס היסודי. כמו כן יועדו שטחים לשירותים ברמת בתי ספר על יסודיים ושירותים עירוניים. מוסדות הציבור, מוקמו בהתאמה לצורכי הקהילה.

חלק משטח התכנית חופף לאתר הטמנה לפסולת יבשה פעיל וכן למגבלות הבנייה הנגזרות ממנו בתוכנית המתאר המאושרת לתל שבע. האתר מיועד בתוכנית לפינוי, שיקום ופיתוח כשצ"פ. בהתאם לתוכנית לפינוי האתר ייקבעו מגבלות בנייה ביחס לפיתוח המגורים, עד לסיום שיקום האתר. לאחר מכן לא יהיו מגבלות.

החלק הדרומי של התכנית נמצא תחת קווי ההשפעה של קו חשמל קיים המתוכנן להעתקה. התוכנית מתנה פיתוח של מגרשים, הנמצאים בתחום ההשפעה, בהעתקה של הקו.

התוכנית מתחשבת בתנאים הטופוגרפיים של השטח, מציעה מספר פתרונות משולבים באמצעות מיקום וגודל השצ"פים וכן אמצעי ניקוז תת קרקעי כמוצג בנספח הניקוז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תל שבע מתחם מגורים 3

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0661397

1.2 שטח התכנית 694.202 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

188398 קואורדינאטה X

572050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום וממזרח לשטח הבינוי הקיים של הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500001	לא מוסדר	חלק		999
500002	לא מוסדר	חלק		999
100058/2	מוסדר	חלק		1
100058/4	מוסדר	חלק		1
400054	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16 /4. הוראות תכנית תמא/ 16 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 16 /4
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /23. הוראות תכנית תממ/ 4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 /7 /02 /172	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 1 ממשיכות לחול.	3297	1304	30/01/1986
13 /7 /02 /172	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 13 ממשיכות לחול.	5580	5038	21/09/2006
15 /7 /02 /172	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 15 ממשיכות לחול.	6329	978	01/12/2011
1003 /מפ /31	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 31 /מפ /1003 ממשיכות לחול.	6505	1326	26/11/2012
652-0504910	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 13 ממשיכות לחול.	7668	4059	09/01/2018
652-0173807	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0173807 ממשיכות לחול.	7309	8994	27/07/2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עמוס ברנדייס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 29 22/04/2020	עמוס ברנדייס	21/04/2020		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע - מאוחד בגליון	14: 02 11/05/2020	עמוס ברנדייס	11/05/2020		1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי ונוף	14: 04 11/05/2020	עמוס ברנדייס	21/04/2020		1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	16: 20 20/04/2020	אלביר אנדריא	20/01/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל	09: 26 22/04/2020	מוטי פוגל	25/02/2020		1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים - תשריט	16: 22 20/04/2020	צביקה רון	16/02/2020		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - תשריט	16: 23 20/04/2020	צביקה רון	16/02/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - תשריט	14: 22 11/05/2020	אלעזר במברגר	10/05/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	חוברת סקר שמירה על עצים בוגרים	12: 28 18/05/2020	שבתאי גונן	28/01/2019	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר על רקע תצ"א	10: 22 25/02/2019	שבתאי גונן	23/12/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר על רקע התשריט	12: 23 18/05/2020	שבתאי גונן	04/02/2019		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	12: 05 03/10/2019	רן חקלאי	17/09/2019			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר סייסמי	11: 27 19/03/2019	רם בן דוד	14/03/2019			מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח הוראות - ניקוז	11: 33 16/09/2019	אלעזר במברגר	16/09/2019			מנחה	ניקוז
לא	ביוב - פרשה טכנית	12: 11 11/09/2019	צביקה רון	11/09/2019			מנחה	ביוב
לא	מים - פרשה טכנית	17: 41 07/05/2019	צביקה רון	05/05/2019			מנחה	מים
לא	נספח פסולת	15: 19 23/12/2019	איה כהן גולן	11/12/2019	15		מנחה	איכות הסביבה
לא	תשריט ניהול חפירה ומילוי	16: 15 03/10/2019	ריטה קופרט	13/06/2019		1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	חישובי חפירה ומילוי	16: 24 03/10/2019	ריטה קופרט	11/06/2019	1		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות - בדיקה מקדימה	12: 33 29/12/2019	אלביר אנדריא	09/12/2019	17		רקע	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag. gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos- br@inter.net.i l
תנועה ודרכים	יועץ	אלביר אנדריא	515674430	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	(1)		04-6987946	09-7706000	alber@andria. .co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמי אקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il
ד"ר	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	08-5340854	office@hydr omodul.co.il
ד"ר	גיאולוג	רם בן דוד	-		גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949		georoved@be zeqint.net
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799		gonen.main @gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי- כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	ran@u- haklai.co.il
גב'	יועץ	איה כהן גולן		אדמה מגעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(3)		03-9739911	03-9773976	aya@adam- ma.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	מוטי פוגל		אפ. אם הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		
דרכים וניקוז	יועץ	ריטה קופרט	74877	ק.ר. תכנון תשתיות ופרוייקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9931341	rita@k-r- eng.co.il
מים ביוב	יועץ	צביקה רון	33591		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water - engineers.co.i l

(1) כתובת: רחוב הגליל 34.

(2) כתובת: ת.ד. 128.

(3) כתובת: פארק תעשיות חמ"ן, ת.ד. 901.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	יח"ד קטנה מוגדרת כיח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
עסקי מזון	בתי אוכל כדוגמת מסעדות ובתי קפה
קו ציר מבנה משותף	קו ציר המחלק מגרשים דו-משפחתיים ומאפשר בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	מבנה (או חלק ממבנה) אירוח מסורתי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון שכונת מגורים חדשה בדרום מזרח הישוב תל שבע הקיים, הכוללת כ- 1,710 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בתל שבע, ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכי הגישה.
- ב. שינוי יעודי קרקע מתאריים מדרכים, חקלאי, יער, מגורים, שצ"פ ושטח תעשייה ואחסנה, למגורים, מוסדות ציבור, מסחר, ספורט ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון ודרכים.
- ג. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- ה. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.
- ו. קביעת הוראות ליישום התכנית, לרבות לסגירת ושיקום אתר הטמנת פסולת קיים והעתקת קוי חשמל מתח עליון 161 ק"ו.
- ז. קביעת תנאים להיתרי בניה.
- ח. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- ט. קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.
- י. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- יא. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 76, 74 - 81, 83 - 280
מגורים ב'	300 - 353, 355 - 365
מגורים ג'	400 - 406
מסחר	1000
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 509, 511, 512
שטחים פתוחים	600, 602, 603, 2000, 2001
שטח ציבורי פתוח	606, 614, 616 - 618, 622, 627, 628, 634, 650, 651
ספורט ונופש	700
דרך מאושרת	1100 - 1103, 1105 - 1111
דרך מוצעת	807 - 827, 830 - 834, 838, 839, 841, 842, 844, 846, 847, 908, 927
דרך משולבת	900 - 907, 909 - 919, 921 - 926
שביל	550 - 552, 554, 555, 557, 558, 604, 605, 607, 613, 615, 619 - 621, 623 - 626, 629
	632, 633
חניון	750, 751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	חניון	751
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	614, 616, 622, 627, 628, 634
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	600, 603
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1100, 1107 - 1110
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	819, 827, 833, 846, 847, 908
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	907, 909, 910, 919, 925, 926
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 506, 509, 511
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	263, 265, 267 - 270, 272, 274, 277, 278
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	340 - 343, 343 - 358, 365
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	400, 401, 406
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	700
גבול מגבלות בניה	שביל	604, 605
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	606, 627, 634
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	600, 602, 603
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	927
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	336 - 338, 340 - 343
גבול מרחב תכנון	שביל	604, 607 - 610
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	603, 2001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1100, 1103, 1109, 1111
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	819, 839, 846, 847
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	919, 925
דרך /מסילה לביטול	חניון	751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	511, 509
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	279 - 276
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	362 - 360, 302, 301
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	700
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	603, 602, 600
זיקת הנאה	דרך מוצעת	908, 820, 819
זיקת הנאה	דרך משולבת	919, 914 - 909, 907 - 904
זיקת הנאה	מגורים ב'	363, 359 - 355, 348 - 344, 306 365
חזית מסחרית	דרך משולבת	914, 913, 910
חזית מסחרית	מגורים ב'	361, 359 - 355, 348 - 344, 306 365
להריסה	דרך מוצעת	827, 808
להריסה	מגורים א'	218, 63
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1100
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	827, 824, 811, 808
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	511, 501
מבנה להריסה 2	מגורים א'	218, 81, 63, 43, 42, 38, 36, 1
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	351
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	627
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים	600
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1110, 1109, 1107, 1100
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	908, 847, 846, 819
קו חשמל מתח עליון	דרך משולבת	925, 919
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	511, 509, 504, 503
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	268
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	365 - 360, 343 - 341
קו חשמל מתח עליון	ספורט ונופש	700
קו חשמל מתח עליון	שביל	604
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	634
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	603, 602, 600
תחום השפעה	דרך מאושרת	1109 - 1107, 1101, 1100
תחום השפעה	דרך מוצעת	908, 847, 846, 833, 827, 821, 819
תחום השפעה	דרך משולבת	919, 914 - 909, 907 - 904
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	511, 509, 505 - 503
תחום השפעה	מגורים א'	165 - 163, 160 - 157, 151 - 149
תחום השפעה	מגורים ב'	236, 234 - 231, 175, 174, 170 - 167 280 -
תחום השפעה	מגורים ב'	365 - 362, 359 - 355, 347 - 336
תחום השפעה	מגורים ג'	406, 405
תחום השפעה	ספורט ונופש	700
תחום השפעה	שביל	610 - 607, 605, 604, 552 - 550
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	651, 650, 634, 606
תחום השפעה	שטחים פתוחים	603, 602, 600

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.03	55,750	דרכים
60.29	418,509	חקלאי
2.28	15,790	יער
1.21	8,410	מגורים א
1.41	9,770	מגורים ב
0.29	1,980	מגורים ג
16.34	113,415	שטח ציבורי פתוח
10.17	70,580	תעשייה ואחסנה
<b>100</b>	<b>694,204</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.66	39,289.71	דרך מאושרת
15.57	108,110.98	דרך מוצעת
5	34,700.95	דרך משולבת
0.57	3,989.76	חניון
9.18	63,700.22	מבנים ומוסדות ציבור
26.16	181,590.82	מגורים א'
11.84	82,207.46	מגורים ב'
1.80	12,509.89	מגורים ג'
0.15	1,035.83	מסחר
2.16	15,016.96	ספורט ונופש
0.85	5,924.61	שביל
4.71	32,708.56	שטח ציבורי פתוח
16.34	113,418.5	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>694,204.25</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.            ב. משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיח"ד.            ג. שיג.            ד. מחסן ביתי.            ה. סככת חניה.            ו. ממ"ד.            ז. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מגרשים חד משפחתיים - תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל מגרש.            2. מגרשים דו-משפחתיים :            במגרשים בהם סומן בנספח הבינוי קו המחלק את המגרש לשני חלקים - תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של "קו ציר מבנה משותף מחייב". מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה ויהיה לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.            מותר לבנות את קיר המבנה הצידי בצמוד לקו זה. תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בקיר זה וייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.            על אף האמור לעיל, אין חובה לבנות בצמוד ל"קו ציר מבנה משותף מחייב", ומותר לבנות את יחידת הדיור במרחק ממנו, מרחק בין שני מבני מגורים לא יפחת מ-2 מטרים. במקרה שכזה בקיר הפונה אל "קו ציר מבנה משותף מחייב", אך מרוחק ממנו, מותר יהיה לפתוח חלונות, רק לצורך איורור, מגובה 180 ס"מ ומעלה מרצפת הקומה אותה הם משרתים.            3. תותר קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3 מטר.            4. משרד ביתי יבנה כחלק ממבנה המגורים, תותר כניסה נפרדת למשרד ביתי.            5. מחסן ימוקם כחלק ממבנה המגורים או בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0, לא יותרו פתחים בקו בניין 0. הגובה המרבי לקירווי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 3.0 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.            6. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, שער החנייה יפתח לכיוון מגרש המבקש, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.            7. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר</p>





4.1	מגורים א'
	<p>מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.</p> <p>8. שיג יבנה בחזית המגרש או כחלק ממבנה המגורים, בגובה מירבי של 2.75 מ' או בגובה המותאם לקומה הראשונה של מבנה המגורים. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>9. מגורים זמניים למגורים:</p> <p>(א) במגרש ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני.</p> <p>(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>(ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין 0"0).</p> <p>(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>(ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>(ו) הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.</p> <p>(ז) הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>(ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>(ט) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים.</p> <p>(י) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין ב'טבלת הזכויות והוראות בניה'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>

4.1	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>מתקני איסוף אשפה, יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.2	<p><b>מגורים ב'</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.          ב. מחסן ביתי.          ג. משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיח"ד.          ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.          ה. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים לשימושי המגורים וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).          ו. מעונות יום ופעוטונים.          ז. שיג משותף לבנין.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.          2. שיג יותר במבנה נפרד צמוד לבנין המגורים או בקומת הקרקע של הבנין. הוראות מרווחי בניה ובנוי לגביו, כמפורט לגבי שיג במגורים א'.          3. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג').          4. מחסנים דירתיים יבנו כחלק מקומת המגורים.          5. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות ופעוטונים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.          6. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.          7. הנחיות לחזית מסחרית כמסומן בתשריט :          א. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.          ב. קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין למסחר יהיה 0 ולחניות 3.5 מטר.          ג. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברובח 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.          ד. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין.          ה. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.          ו. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.          ז. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.          ח. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.          8. הנחיות בריאות :          א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים / מעונות יום / פעוטונים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</p>



4.2	<b>מגורים ב'</b>
	<p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ומופרדים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<b>מרתפים</b>
	<p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p>
ג	<b>תשתיות</b>
	<p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.3	<b>מגורים ג'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מחסן ביתי.</p> <p>ג. משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיחיד.</p> <p>ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. מחסנים דירתיים יבנו כחלק מקומת המגורים.</p>
ב	<b>מרתפים</b>
	<p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי בנין עיליים למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p>
ג	<b>תשתיות</b>
	<p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.4	<b>מסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים, שירותי בריאות</p>



<p><b>מסחר</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום. לא יותרו שימושים המהווים מטרד למגורים ו/או מוסדות ציבור הסמוכים לייעוד זה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה</li> <li>2. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.</li> <li>3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</li> <li>4. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>5. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים ו/או מוסדות הציבור הסמוכים.</li> <li>6. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרש ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה. שטחים למתקן הטכני יהיו חלק משטחי השירות, המותרים במגרש.</li> </ol>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה (תעסוקת נשים), תרבות, בריאות, רווחה, חירום, מנהל וספורט וכדומה.</li> <li>2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית.</li> <li>3. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית.</li> <li>4. מרכזים לחלוקת דואר.</li> <li>5. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</li> <li>6. מקלט ציבורי.</li> <li>8. מבני קהילה כגון מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).</li> <li>9. מסחר - מסחר לרבות, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום. לא יותרו שימושים המהווים מטרד למוסדות ציבור בייעוד זה.</li> <li>10. שטחים למתקן טכני יהיו כחלק משטחי השירות.</li> </ol>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</li> <li>2. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.</li> <li>3. הנחיות למסחר :</li> <li>א. תהיה כניסה נפרדת למוסדות הציבור ולמסחר. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</li> <li>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ומופרדים עבור עסקי המזון.</li> </ol>	

4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אגן השהיית מי נגר בתכנון נופי.</li> <li>2. פארק ציבורי.</li> <li>3. פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים וכדומה.</li> <li>4. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.</li> </ol>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<b>סביבה ונוף</b> יותרו מתקני ניקוז וויסות מי נגר, כולל מתקן השהיית נגר ושאיתם. לא יתאפשרו מבנים המאפשרים שהייה של בני אדם. הפיתוח יהיה כפארק ציבורי הפתוח לציבור. תכנון הפארק יהיה אקסטנסיבי בשיתוף יועץ נוף ויועץ בטיחות. ייקבעו הנחיות להבטחת הבטיחות והתחזוקה השוטפת של מתקני הניקוז.
4.7	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.</li> <li>2. מחסן גינון.</li> <li>3. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.</li> <li>4. מערכות תשתית תת קרקעיות.</li> <li>5. מקלט ציבורי.</li> <li>6. שירותים ציבורים.</li> <li>7. מרכזים לחלוקת דואר.</li> <li>8. חניה.</li> </ol>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> השטח המותר לחניה, לא יעלה על 10% משטח השצ"פ ובלבד שימצא פתרון לדרישות תקן החניה
ב	<b>הוראות פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים ויכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>ב. בתאי שטח 614 ו 627 תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</li> <li>ג. בתחום מגרש 603, לאורך נחל באר שבע, התכנון המפורט יתחשב בערוצי הניקוז הקיימים בו וישאירם במצבם הטבעי, ככל הניתן.</li> <li>ד. עד לפרסום הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol> </li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>6. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס המועצה. גובה מירבי של הגדר ועיצובה לאישור על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>7. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>8. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.</p> <p>9. בגבול שבין השבילים למגרשים פרטיים יוקם קיר ניקיון לצורך תחימה ואכיפה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קוי תשתית ביוב, ניקוז, חשמל ועוד. יש לאפשר מעבר רכב תחזוקה ואין לטעת עצים מעל קוי התשתית או בסמיכות להם ללא תיאום עם בעל קו התשתית.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרשים שצורתם ומרחקי הבטיחות משימושים אחרים מאפשרים זאת.</p>
ה	<p><b>ניקוז</b></p> <p>השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגרשי ספורט ומתקני ספורט.</p> <p>2. בריכת שחיה</p> <p>3. משרדים לשימוש מרכז הספורט.</p> <p>4. מסחר, בית קפה, מסעדה.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>6. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנ"ל.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>המסחר ימוקם ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב.</p>
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p>

<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מבני דרך, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מבני דרך, מבני דרך, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מבני דרך, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. 3. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 6. בגבול שבין השבילים למגרשים פרטיים יוקם קיר ניקיון לצורך תחימה ואכיפה.
ב	<b>תשתיות</b> תותר העברת קוי תשתית ביוב, ניקוז, חשמל ועוד. יש לאפשר מעבר רכב תחזוקה ואין לטעת עצים מעל קוי התשתית או בסמיכות להם ללא תיאום עם בעל קו התשתית.
ג	<b>ניקוז</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
	השבילים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו לניקוז ומעבר מי נגר, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. השבילים יהיו ככל הניתן, נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשבילים.
<b>4.13</b>	<b>חניון</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה.</li> <li>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני ומבני דרך.</li> <li>3. חדר שנאים עילי.</li> <li>4. מתקני מיחזור ואשפה.</li> <li>5. בתא שטח 751 יותרו שימושים למסוף קצה תפעולי המכיל: חדר בקרה, שירותים, מבנה עבור נהגים, מתקנים טכניים ומחסנים.</li> <li>6. שטחים מגוננים ונטיעות.</li> </ol>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	חדר שנאים יותר רק בתנאי שישמרו מרחקי המינימום בינו לבין בנייני מגורים סמוכים כקבוע בתקנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	3	12	5	(1) 2	50	315	45		70	200	396	,18 ,15 ,99 ,25 ,106 ,105 ,138 ,124 ,152 ,125 ,239 ,232 ,252 ,241 ,255 - - 258 265 ,261 267 -	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	12	6	(2) 4	50	630	90		140	400	649.7	,14 - 1 ,17 ,16 ,24 - 19 ,74 - 26 ,81 - 76 ,98 - 83 - 100 107 ,104 ,123 - - 126 139 ,137	מגורים א'	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	1	3	12	6	(2) 4	50	630	90		140	400	649.7	- 140 153, 151 ,231 - - 233 ,240, 238 - 242 256, 251 ,257 - - 262 268, 264 280 -	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	4	16	7.1	8	50	1996	300		(4) 440	(3) 1256	1112.7	- 300 307, 305 ,343 - - 349 360, 353	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	1	(6) 5	22	7.1	8	50	1996	300		(4) 440	(3) 1256	1112.7	344, 306 ,348 - - 355 361, 359 365 -	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3			5.5				520	260		(7) 80	180	1112.7	344, 306 ,348 - - 355 361, 359 365 -	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3		6	22		18	50	4116	300		(4) 990	(3) 2826	1800	- 400 406	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	(8) 3	3		2	10			70	618			(7) 103	515	1030	1000	מסחר	מסחר	
3	3	3		3	(9) 13			50				40%	160%	904	- 500 ,511, 509 512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3			5.5							5%	10%	904	- 500 ,511, 509 512	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	20			50	13390	2510		2510	8370	16749	700	ספורט ונופש	ספורט ונופש
3	3	3	5.5				2510			835	1675	16749	700	מסחר	ספורט ונופש
0	0	0					100				100	2644	751	מתקנים הנדסיים	הניון
											100		614,606 - 616 622,618 628,627 634	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
											100			מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	5	,138 ,124 ,106 ,105 ,99 ,25 ,18 ,15 ,255 - 252 ,241 ,239 ,232 ,152 ,125 267 - 265 ,261 - 258	מגורים א'	מגורים א'
	5	- 76 ,74 - 26 ,24 - 19 ,17 ,16 ,14 - 1 ,123 - 107 ,104 - 100 ,98 - 83 ,81 139 ,137 - 126	מגורים א'	מגורים א'
	5	,238 - 233 ,231 - 153 ,151 - 140 - 262 ,257 - 256 ,251 - 242 ,240 280 - 268 ,264	מגורים א'	מגורים א'
(5) 96	5	,353 - 349 ,343 - 307 ,305 - 300 360	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 96	5	- 361 ,359 - 355 ,348 - 344 ,306 365	מגורים ב'	מגורים ב'
	(8) 3.5	- 361 ,359 - 355 ,348 - 344 ,306 365	מסחר	מגורים ב'
(5) 216	5	406 - 400	מגורים ג'	מגורים ג'
	(8) 5	1000	מסחר	מסחר
	5	512 ,511 ,509 - 500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	512 ,511 ,509 - 500	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	5	700	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	5	700	מסחר	ספורט ונופש
	0	751	מתקנים הנדסיים	חניון
		,628 ,627 ,622 ,618 - 616 ,614 ,606 634	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
			מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- גובה מבנה - גובה כולל מגובה 0.00 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.
- גדלי המגרשים הינם שטחי המגרשים המינימליים בכל יעוד.
- סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0. קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן.
- בייעודי מגורים ב', מגורים ג' ומסחר יותר גם פיר מעלית בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע.

ה. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה לשירות כוללות מתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה בשטח עד 100 מ"ר.

ו. ביעוד שטח ציבורי פתוח, גודל מחסן גינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר.

ז. ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והמימדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי .

ח. למרתפים יותר: קו בנין קדמי 5 מטר וקוי בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמון כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.

ט. במגרשים פינתיים יהיה קו הבנין הקידמי של 5 מטר בחזית ממנה נכנסים לחניה בתחום המגרש ואילו בחזית הנוספת של המגרש לכיוון הרחוב, יהיה קו הבנין 3 מטר. גם קוי הבנין הנוספים במגרש יהיו

3 מטר במגרשים אלו.

י. ביעודים מגורים ב', ג' - גובה תקרה פנימי של מעונות וגני ילדים לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.

יא. בייעודים שטח ציבורי פתוח, ומתקנים הנדסיים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות

הקבועים בסעיף 6.20 לתכנית.

יב. ביעודים שצ"פ ומבני ציבור, באישור מהנדס המועצה יותרו שטחים נוספים לבניית מצללות וסככות צל. בתא שטח ביעוד שצ"פ -בתא שטח מעל דונם: 20%, מתחת לדונם: עד 40% (בתנאי שקבע

מהנדס הועדה המקומית שיש צורך למצללה/סככת צל בשטח זה). תותר בניית מצללות וכן סככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהינן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצויינים

בטבלה זו, זאת בתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר חלוקת הזכויות במגרש לשתי יחידות דיור - גדולה וקטנה.

(2) תתאפשר חלוקת הזכויות במגרש ל-4 יחידות דיור - 2 גדולות ו-2 וקטנות.

(3) שטח עיקרי לכל יחידת דיור הינו 157 מ"ר בממוצע. שטח זה כולל שיג ומשרד. שטח המשרד - עד 30 מ"ר.

(4) שטח השירות כולל מחסן, חניה מקורה וממ"ד. שטח המחסן עד 13 מ"ר. שטח החנייה המקורה עד 15 מ"ר. שטח הממ"ד 12 מ"ר. שאר השטח הינו שטח כללי למבואות, מדרגות וחדרים טכניים.

(5) תותר תוספת מרפסת בשטח 12 מ"ר לכל יחידת דיור.

(6) כולל קומת המסחר.

(7) בנוסף - ארכדה ששטחיה הינם בנוסף לרשום בטבלה זו. (לא יבואו במנין השטחים).

(8) קו בנין 0 למעבר המקורה.

(9) במגרשים ששטחם עד 1650 מ"ר הגובה המותר יהיה 10 מ' ובמגרשים ששטחים 1651 ומעלה מ"ר הגובה המותר יהיה 13 מ'. מינארט של מסגד (צריח) - 35 מ'.



תכנון זמין

הדפסה 73



תכנון זמין

מונה הדפסה 73

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה והכניסות אליהם ומספר חדרי המדרגות.
2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות עפר.
4. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
5. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
6. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות לחומרי גמר, עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.

ב. תנאי להיתר בניה ראשון לעבודות פיתוח של השכונה, למעט עבודות עבור שיקום אתר הפסולת ותשתיות על, יהיה אישור תכנית אב מעודכנת לביוב ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתכנון מפורט לביצוע של מערכת הביוב בשכונה ושדרוג תחנת השאיבה הראשית לביוב של היישוב. הפעולות הנדרשות לשדרוג מערכת הביוב יבוצעו בד בבד עם הקמת השכונה.

ג. לא יוצאו היתרי בניה בטווח של 500 מטר מגבולות הפסולת הקיימת בשטח באתר ההטמנה, למעט לצורך ביצוע עבודות לשיקום האתר ולתשתיות על בלבד.

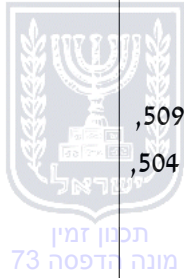
1. ככל שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה תכנית שיקום לאתר, המאפשרת את צמצום המגבלות, ניתן יהיה לצמצם את המגבלות על מתן היתרי בניה עד כדי 100 מ' מתחום האתר בפועל, כפי שיקבע בתכנית השיקום. לאחר שיקום מלא של האתר, כל מגבלות הבניה בגינו יוסרו.

2. תחום ההשפעה מאתר הפסולת הקיים (מגבולות האתר הקיימים בפועל בשטח) כל עוד לא נערכה תכנית לפניו ושיקום אתר האס"פ הקיים וכל עוד לא אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, ישמר רדיוס של 500 מטרים סביב האס"פ הקיים, ללא בניה ופיתוח. לא יוצאו היתרי בנייה למגורים, כל עוד אתר ההטמנה פעיל. בתחום המגבלות ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח לשיקום האתר ולתשתיות על בלבד.

3. לאחר הכנת תכנית לפניו ושיקום אתר האס"פ הקיים ובכפוף לאישורה ע"י המשרד להגנת הסביבה, ככל והתוכנית תאפשר לצמצם את טווח המגבלות, יצומצמו המגבלות לפי התנאים הבאים:

4. בתחום קו מגבלות בנייה ברצועה שבין רדיוס של 200 מטר מסביב לגבולות אס"פ הקיים בפועל, לרדיוס של 100 מטר מסביב לגבולות אלו, (תאי שטח 1-12, 53-59, 102-122, 305-300, 307-315, 401-400, 404, 359-363, 505, 506), לא יוצאו היתרי בנייה למגורים, כל עוד אתר ההטמנה פעיל.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>5. בתחום קו מגבלות בנייה ברדיוס של 100 מטר מסביב לגבולות אסי"פ הקיים בפועל, (תאי שטח 15-52, 123-140, 143-145, ו-506), לא יוצאו היתרי בניה למגורים, עד לשיקום מלא של אתר ההטמנה ואישור המשרד להגנת הסביבה לכך.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה בתחום קו מגבלות הבנייה שמתחת לקו החשמל, (תאי שטח 509, 700, 511, 450, 401, 400, 360, 506, 361, 278, 277, 274, 272, 270, 362, 363, 364, 359, 505, 358, 504, 503, 343, 342, 341, 263, 264, 269, 268, 267), יהיה העתקת הקו הקיים לתוואי חלופי.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. (למעט המפורט בסעיף 4.1.2 בעניין הנחיות מיוחדות למגורים זמניים).</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה במגרשים עם חזית מסחרית, יהיה הגשת תכנית פיתוח המציגה את אפשרות המימוש המיידית או העתידית של החזית המסחרית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>ו. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש שבו מסומן מבנה/ים להריסה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, וכל מבנה של מגיש הבקשה מחוץ לתחום המגרש, וכן פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות עפר ופיתוח, יהיה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הקיימת בשטח ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה והתחייבות להסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. על המהנדס האחראי לבניה, לבחון את האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה בהתאם להנחיות תקן ישראלי 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה להתחלת עבודות פיתוח במתחם הינו: תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. נדרש תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, וקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>7. כל היתר ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>10. תנאים למתן היתר למבנים זמניים כמפורט בסעיף 4.1.</p> <p>11. תנאי להיתר אכלוס למבני הציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים.</p>	



<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b> <b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>על כל היעודים שבהם הותרו מסחר ו/או חזית מסחרית יחול ההוראות הבאות: הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>	
<p><b>6.4 מבנים קיימים</b></p> <p>כל המבנים הקיימים שאינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה, גם אם אינם מסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 אדריכלות</b></p> <p>הנחיות אלה נוספות על ההנחיות המרחביות שפורסמו על ידי הועדה המקומית נגב מזרחי ואינן סותרות אותן: א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הביניים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הספציפי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד' ותבוצע הקפדה על התכנון האדריכלי, על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרות וכד'. ב. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים. ג. אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע, חומרי הגמר ופרטי עיצוב נוספים. ח. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת. במגרשים דו-משפחתיים ימוקמו בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. בתיאום עם חברת האספקה חשמל ותקשורת. ט. פתחי החלונות - יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, ו/או חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט או בהתקנה על</p>	<p><b>6.8</b></p>



עמודי חח"י לפי החלטת מהנדס הרשות. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו  
מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ', 50 מ' למבנים בהם שהיית אדם קבועה  
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווי חשמל עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באיזור העבודה.

2. תחנות טרנספורמציה

א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י או בהתקנה על עמודי חח"י לפי החלטת מהנדס הרשות.

ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו כמבנה עצמאי בשצ"פים, או בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם, בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.

ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.

ד. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת



	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.8</p> <p>קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p><b>ביוב</b></p> <p>6.9</p> <p>1. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחו הביוב של תכנית זו ויוגש לאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה. 2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. 3. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>6.10</p> <p>א. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו, (למעט מגורים א'), השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע. ב. חישוף השטח - בעת ביצוע עבודות עפר, יבוצע תחילה חישוף השטח באופן שתיאסף שכבת הקרקע העליונה והפוריה בעומק של כ- 40 ס"מ. קרקע זו תרוכז בערימות בעת הבניה, לא תוצא מהאתר ותשמש לאחר מכן לבורות הנטיעה של עצי הרחוב במדרכות, שטחי הגינון בתחום חזיתות המגרשים הקדמיות והשטחים הציבוריים הפתוחים. ג. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה (בתחום קו הבנין הקדמי, למעט במגרשים עם חזית מסחרית) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי (במגורים א' 40%) יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ-40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ-8 מ"ק לעץ. ככל הניתן, האדמה תהיה אדמת חישוף מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ, במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע). בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ד. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. ה. קביעת גבהים ושיפועים בדרכים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש. ו. פיתוח המדרכות ושצ"פים - נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה ומשטחי הליכה בשצ"פים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים</p>	

6.10	הוראות פיתוח
	<p>המשולבות.</p> <p>ז. שבילי אופניים - בכל הדרכים המאספות ומעלה בהתאם לנספח התנועה לתכנית, ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים. תוואי שביל אופניים כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>ח. שצי"פים - יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p>
6.11	ניהול מי נגר
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם לנספח הניקוז המנחה של תכנית זו. יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס המועצה. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר.</li> <li>הניקוז המפורט של דרך מס' 12, חתך המובל ככל שיוחלט על הקמתו, והיחס לניקוז של השכונה עצמה וכמות המים שיזרמו על גבי הכביש יהיו חייבים באישור רשות הניקוז כתנאי לפיתוח השכונה.</li> <li>א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת מערכת הניקוז בכביש מקומי מס' 12 עד למוצא עורק הניקוז. ב. כביש מקומי מס' 12 יוקם עם שיפוע אורכי רציף כלפי המורד, כך שמי הנגר באירועי קיצון יוכלו לזרום על גביו עד למוצא.</li> <li>לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.</li> <li>הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</li> <li>בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</li> <li>תכנון כבישים וחניות ושטחים ציבוריים פתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח</li> <li>לאורך הנחלים תישמר רצועת ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז. ברצועה זו תותר חצייה של קווי תשתיות. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</li> <li>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</li> <li>תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה מתוכננים בקצה היובלים יהיה בשיתוף אדריכל-נוף ובמזעור החתימה הנופית.</li> <li>הנחיות ניקוז וניהול מי נגר עילי: <ol style="list-style-type: none"> <li>עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז לאחר השהיה ומשם אל ערוץ נחל באר שבע.</li> <li>מערכת הניקוז של המתחם תשתלב ותיתן מענה למערכות הניקוז המתוכננות במעלה מצפון</li> </ol> </li> </ol>

	<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p> <p>וממזרח.</p> <p>ג. רום מינימלי לבינוי יהיה 0.3 מ' מעל פני הכביש הסמוך.</p> <p>ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ה. לא יועבר מובל ניקוז מתחת לייעוד קרקע המיועד לבינוי.</p> <p>ו. התכנון של השטחים הפתוחים בכניסה למובל הניקוז, ילווה ע"י יועץ בטיחות ויקבעו הנחיות להבטחת הבטיחות והתחזוקה השוטפת של המובל.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. בתחום התוכנית קיימים עצים בוגרים אשר לא ניתן לסקור אותם בשלב הכנת התכנית המפורטת. בעת הגשת בקשות להיתרי הבנייה באזורים בהם קיימים עצים, יש לערוך סקר עצים בוגרים ע"פ הכללים לעריכת סקר עצים בוגרים של פקיד יערות ארצי, התקפים בעת הגשת היתרי הבנייה, לייעד עצים לשימור, כריתה או העתקה ולקבל את חוות דעתו של פקיד היערות האזורי כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>2. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים אשר יסומנו לשימור.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p><b>6.13 סקר סייסמי</b></p> <p>תכנון מבני ציבור יחייב סקר תגובות אתר. תוצאות הסקר תגובות אתר עבור הבניין הראשון בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי בעבור יתר הבניינים בתכנית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p><b>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית.</p> <p>5. לצורך ניהול עבודות עפר בתקופת ההקמה יוקם בתחום התכנית אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי.</p> <p>האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p> <p>6. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p> <p>7. מבנים בייעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p>	<p><b>6.14</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.14**

8. בשימושים מעורבים מגורים ומסחר -
- ד. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
- ה. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, מחזור פסולות לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.
10. הארת שטחים ציבוריים, בסמוך לערוצי הנחלים, תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון נחלים או שטחים פתוחים.
12. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.
13. עבודות הפיתוח בצמוד לאזורי נחלים יחלו רק לאחר גידור השטחים הפונים לנחל. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.
14. תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים - גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים (בשטחים ובמבנים ציבוריים) ובדרכים יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.
15. הארת שטחים ציבוריים, בסמוך לערוצי הנחלים, תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון נחלים או שטחים פתוחים

**תשתיות****6.15**

- גז טבעי בלחץ נמוך
1. מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:
- א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.
- ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, תותר בניית המתקנים הנלוים בין קו בניין לבין גבול המגרש.
- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

**תשתיות****6.16**

1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.
2. יותר מעבר תת-קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תקשורת חשמל (למעט קו מתח עליון) וכד') בשטחים ציבוריים, דרכים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.16</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>6.17</p> <p>1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p> <p>3. תקן החניה למסחר יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. באזור מוסדות החינוך יש לתכנן בהתאם להנחיות של משרד התחבורה "הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך".</p> <p>5. חניית אורחים תותר לאורך הדרכים.</p> <p>6. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.</p> <p>7. יותרו חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים (למעט מגורים א') כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה..</p> <p>8. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p> <p>9. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>10. הסדרי תנועה בדרכים המשולבות יקבעו על ידי רשויות התמרור המוסמכות:</p> <p>א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1: 250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בגובלים ברחוב משולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב- לא יפחת מהנדרש על פי תקן החניה לכל יחידת דיור.</p> <p>12. תחבורה ציבורית - התכנון של הכבישים יכלול תחנות היסעים בקרבת הצמתים, על בסיס הנספח של תכנית זו.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>6.18</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון בתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>6.19</p> <p>במגרשים תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.20</p> <p>שימוש בשטחים המיועדים לחניה תת קרקעית או מקורה לשימוש אחר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מים- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	הקמת בריכת איגום מים לישוב, הגדלת קו ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	היתרי בנייה לתאי שטח ברצועת ההשפעה של קו החשמל הקיים (פירוט תאי השטח עפ"י סעיף 6.13 א' סעיף קטן 11).	ביטול והעתקת קו חשמל קיים.

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים מיום אישורה.

